

## **Budynki wykonane w systemie OWT - 67 w układzie urbanistycznym osiedla „Maki” w Lublinie**

**Renata Janusz<sup>1</sup>, Krzysztof Janus<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> *Samodzielna Pracownia Architektoniczna, Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska, e-mail: r.janusz@pollub.pl*

<sup>2</sup> *Katedra Architektury Urbanistyki i Planowania Przestrzennego, Wydział Budownictwa i Architektury, Politechnika Lubelska, e-mail: k.janus@pollub.pl*

**Streszczenie:** Osiedle Maki powstało w połowie lat 70-tych w kwartale zabudowy ograniczonym ulicami Droga Męczenników Majdanka, ul. Krańcową, ul. Lotniczą, ul. Głuską, jako kolejny etap rozbudowy zasobów mieszkaniowych miasta. Istotnym elementem było usytuowanie nowej zabudowy na obszarze wcześniej urbanizowanym – tzw. stary Kośminek. Powstał w ten sposób układ mieszany, gdzie prostym, długim, usytuowanym równolegle do siebie 5-kondygnacyjnym budynkom wielorodzinnymi i 11-kondygnacyjnym punktowcom o wyraźnie modernistycznej formie i sposobie sytuowania budynków towarzyszy zabudowa jednorodzinna lokowana wzdłuż ulic. Przedstawiono uwarunkowania urbanistyczne i funkcjonalne budynków 5-kondygnacyjnych wybudowanych w systemie OWT-67. Opisano przemiany urbanistyczne osiedla na przestrzeni blisko 40 lat (obsługa parkingowa, zieleni).

Przeprowadzono analizę potrzeb i możliwości w zakresie kolejnych działań mogących poprawić jakość życia mieszkańców osiedla w kontekście ograniczeń wynikających z uwarunkowań własnościowych, ekonomicznych i konstrukcyjnych. Zasadnymi działaniami wydaje się kontynuacja termomodernizacji budynków. Kompleksowego działania wymaga poprawa jakości przestrzeni między budynkami – dalsza wymiana nawierzchni utwardzonych, poprawa jakości zieleni, uwzględnienie w aranżacji terenów potrzeb zróżnicowanych wiekowo grup użytkowników osiedla ze szczególnym uwzględnieniem seniorów i rozwiązanie problemu parkowania samochodów ze wskazaniem na konieczność budowy garaży podziemnych.

**Słowa kluczowe:** OWT-67, wielka płyta, osiedle Maki, Kośminek, Spółdzielnia Mieszkaniowa Kolejorz

### **1. Wstęp**

Proces rozrastania się miast jest zjawiskiem o niemal ciągłym charakterze. W konsekwencji decyzji politycznych i towarzyszących im zjawisk socjologicznych, a także przemian ekonomicznych, powstają dzielnice przemysłowe, mieszkaniowe, centra handlowe, biznesowe, lotniska. Wzrost ilości mieszkańców generuje potrzebę zapewnienia możliwości edukacji więc powstającym zespołom mieszkaniowym towarzyszą szkoły, przedszkola, żłobki. Rozwój kubaturowy oparty jest na rozrastającym się układzie drogowym i infrastrukturalnym stanowiącym szkielet miasta. Kierunek wschodni – dzielnica Kośminek, związany z trasą wylotową na Zamość, był jednym z podstawowych w rozwoju miasta. W procesy przemian ekonomicznych, politycznych i społecznych wpisuje się rozdział budownictwa kryjący się pod hasłem wielkiej płyty znajdujący zastosowanie głównie w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym.

Analizując budownictwo powojenne w Lublinie możemy wyróżnić kilka faz technologii charakterystycznych dla danej dekady rozwoju miasta czytelnych także w rozwoju Kośminka. Okres tuż powojenny i lata 50-te to czas technologii tradycyjnych opartych na murach ceglanych. Jako przekrycia często stosowano stropy gęsto żebrowe (DMS). W tej technologii powstały ZOR-Bronowice[1]. Osiedle charakteryzuje się układem kwartałowym. Bryły budynków są proste, masywne z charakterystycznym dla socrealizmu detalem. Odmienny – bardziej modernistyczny układ posiada nieco późniejsze osiedle Pogodna wykonane w takiej samej dosyć tradycyjnej technologii.

W latach 60-tych, w oparciu o elementy wieloblokowe – płyty kanałowe (tzw. cegłę żerańską) opracowany został przez Miastoprojekt Lublin tzw. Zestaw Wojewódzki – katalog sekcji mieszkalnych i elementów prefabrykowanych, z których zestawiane były budynki – głównie wieżowce. Wieżowcom towarzyszyły zespoły budynków 5\_kondygnacyjnych wykonywanych w systemie OW-T. Budynki w systemie OW-T zrealizowane są na osiedlu Maki były jednymi z pierwszych w Lublinie. Przyjęte technologie realizacji budynków miały istotny wpływ na układy urbanistyczne.

## 2. Rys historyczny

Obszar zajmowany przez osiedle Maki jest widoczny w opracowaniach ikonograficznych z okresu międzywojennego[2]. Wtedy to grunty wsi Bronowice zostały włączone do miasta. Rozwój dzielnicy zainicjowany został przez rozwijający się przemysł i potrzebę stworzenia zaplecza mieszkalnego dla robotników.



Plan 1. Wielki Lublin 1931r.-fragment



Plan 2. Wielki Lublin :planowana parcelacja działek

Na planie Wielkiego Miasta Lublina (1931r.) mamy zaznaczony układ drogowy tworzący zarys przyszłej zabudowy kwartałowej. Dzielnica wypełniała się zabudową od strony rzeki Czerniejówki. W rejonie dawnej ul. Fabrycznej (dzisiaj Droga Męczenników Majdanka) zabudowa była nieliczna. Dominująca funkcją było lotnisko którego reminiscencją są nazwy ulic „Lotnicza” i Startowa”.

Źródła pokazują także planowaną na tym obszarze parcelację. Parcelacja ta została dokonana w kwartałach przylegających do obszaru zajętego obecnie przez „Maki”. Na układ urbanistyczny osiedla miał wpływ stan własności widoczny na zdjęciu lotniczym Lubina z 1944r. Układ polnych dróg zbliżony do rysunku Wielkiego Miasta Lublina obsługiwał duże parcele siedliskowe o wyraźnie rolniczym charakterze. Ślady tych własności mają swoją kontynuację we współczesnym podziale gruntów.



Plan 3. Zdjęcie lotnicze Lublina z 1941(fragment) z naniesionym współczesnym układem działek .  
Opracowanie własne autorów



Plan 4. Fragment Planu Wielki Lublin (1931r.) z naniesionym współczesnym układem własności.  
Oprac. własne autorów

W okresie powojennym zabudowa była uzupełniana. Równoległe z powstaniem osiedla ZORY pojawiła się przy ul. Elektrycznej pod koniec lat 50-tych Szkoła Podstawowa nr 15. Decyzja o powstaniu osiedla i wymianie znacznej części zabudowy w tym kwartale podjęta została w początkach lat 70-tych. Planowano realizację kolejnych zespołów mieszkaniowych na obszarach intensywniej zabudowanych w rejonie ulic Wspólnej i Garbarskiej (Osiedle Chabry). Wprowadzony został zakaz działań inwestycyjnych na tym obszarze a nawet remontów. Ostatecznie zamierzenie nie zostało zrealizowane. Zakaz działań inwestycyjnych przyczynił się do procesu degradacji dzielnicy. Nowoczesne, jak na owe czasy, bloki wyposażone w łazienki i system centralnego ogrzewania stykały się z podupadającą, trudną społecznie zabudową o dużym zagęszczeniu ludności, którą pozbawiono na długie lata możliwości poprawy stanu technicznego.

Osiedle Maki zrealizowane zostało w latach 1975-1980 [3] w oparciu o dokumentację projektową przygotowaną przez Miastoprojekt – Lublin w 1973r. Głównym projektantem osiedla był mgr inż. arch. Janusz Gągała. Na archiwalnej dokumentacji projektowej znajdujemy także nazwiska architektów mgr inż. arch. Irena Załuska i mgr Jerzy Dybała oraz sprawdzający – mgr inż. arch. Czesław Gawdzik.

Dokumentacja budynków 5-kondygnacyjnych powstała w oparciu o rozwiązanie systemowe autorstwa mgr inż. arch. Aleksandra Kirow, który wraz z zespołem autorskim (Jadwiga Biedrzycka-Szymanowska, Henryk Biedrzycki, Jerzy Cyganecki, Janusz Regulski, Halina Rościszewska) w 1967r. otrzymał nagrodę zespołową Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych (1967) za wariantowe opracowanie optymalnego systemu budownictwa mieszkaniowego z prefabrykatów wielkowymiarowych.

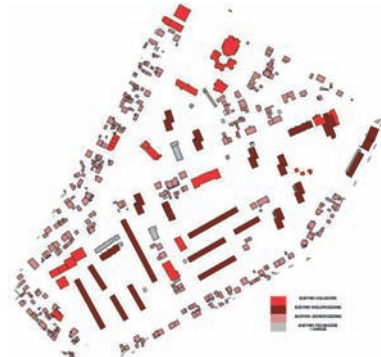
### 3. Układ urbanistyczny osiedla „Maki”

Osiedle powstało w kwartale zabudowy ograniczonym ulicami Droga Męczenników Majdanka, ul. Krańcową, ul. Lotniczą, ul. Głuską. Istotnym elementem było usytuowanie nowej zabudowy na obszarze wcześniej urbanizowanym – tzw. stary Kośminek. Elementy zabudowy funkcjonującej wcześniej zostały zachowane i istnieją do dzisiaj. Budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące i bliźniacze oraz niewielkie kamienice mają indywidualny charakter i „zaczepnięte” są jak gdyby z zabudowy funkcjonującej przy ul. Wspólnej czy też po przeciwległej stronie ul. Krańcowej. Na ogół są w dobrym stanie technicznym, poddawane przebudowom, termomodernizacjom i okresowym remontom. Są to pozostałości zabudowy przedwojennej lub wymienionej w ramach zachowanych parceli.





Plan 5. Układ zabudowy osiedla Maki  
(lublin.geoportal.eu)



Plan 6. Układ funkcji w osiedlu.  
Oprac. własne autorów

W skład osiedla Maki wchodzi dwa zespoły budynków 5-kondygnacyjnych – cztery budynki przy ul. Krańcowej i pięć budynków przy ul. Bukowej oraz dwa zespoły budynków 11-kondygnacyjnych – dwa budynki przy ul. Topolowej i cztery budynki przy ul. Elektrycznej. Uwagę zwraca pojedynczy budynek 11-kondygnacyjny przy ul. Olchowej - wybudowany poza „rytmem”. Prawdopodobnie o jego powstaniu zdecydowało uwarunkowanie powierzchni terenu dostępnego do zabudowy. Powstał układ mieszany zabudowy, gdzie prostym, długim, usytuowanym równolegle do siebie 5-kondygnacyjnym budynkom wielorodzinnymi i 11-kondygnacyjnym punktowcom towarzyszy zabudowa jednorodzinna lokowana wzdłuż ulic. Charakterystyczne dla systemu OW-T 67 są podłużne budynki z zaznaczonym podziałem na części po dwie lub 3 sekcje po dwie klatki w każdej sekcji. Na granicy sekcji dokonywano zmiany poziomu parteru części budynku dla dostosowania s do różnic terenowych. Najistotniejszym wyróżnikiem systemu jest pasmowy układ elewacji podłużnych.



Fot. 1. Alejka osiedlowa

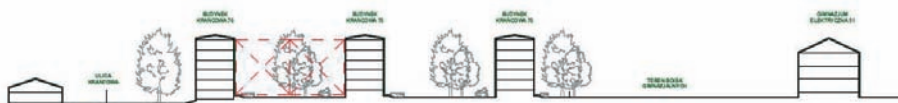


Fot. 2. Ulica Olchowa (parkingowa)

Funkcje uzupełniające do zabudowy mieszkaniowej stanowiła szkoła (dawniej Szkoła Podstawowa nr 15 obecnie gimnazjum), przedszkole, klub osiedlowy oraz dwa zespoły pawilonów usługowych i przychodnia specjalistyczna. Dla zapewnienia dostawy ciepła powstały dwie wymiennikownie osiedlowe. Później zrealizowany został kolejny wieżowiec na rogu ulic Krańcowej i Męczenników Majdanka mieszczący w przyziemiu drugie przedszkole. Około roku 2000 zrealizowano dwa kolejne 5-kondygnacyjne budynki mieszkalne o odmiennej stylistyce. Program osiedla dopełnił w latach 80-tych kościół parafialny pod wezwaniem św. Maksymiliana Kostki.

### 3.1. Przesłanianie i nasłonecznienie

Przedmiotem uwagi jest zabudowa 5-kondygnacyjna wykonana w systemie OW-T 67. Budynki 5-kondygnacyjne (wysokości około 15m) usytuowane są w układzie równoległym w odległościach około 30m. W przekroju urbanistycznym uzyskujemy między budynkami przestrzeń o proporcji dwóch kwadratów w układzie horyzontalnym.



Rys. 1. Przekrój urbanistyczny. Oprac. własne

Biorąc pod uwagę obowiązujące obecnie standardy projektowe dla zabudowy mieszkaniowej w zakresie przesłaniania możemy taką dyspozycję przestrzenną uznać za komfortową. Dodatkowo zauważyć należy, że usytuowanie budynków w stosunku do kierunków świata daje bardzo dobre możliwości nasłonecznienia mieszkań. Dla elewacji pn-wsch. czas nasłonecznienia wynosi – 2,5h, dla elewacji pd-zach. -5h , dla elewacji pn-zach.– 1h, dla elewacji pd-wsch. – 8,5h [8]. Elewacje południowo-zachodnie i południowo-wschodnie realizują program pokoi mieszkalnych (wymagane min.3h) [4].

Mimo znacznych odległości problematyczne było wzajemne zaglądnienie do mieszkań w sąsiednich budynkach, zwłaszcza w okresie zimowym, kiedy z racji oświetlenia mieszkań możliwy był bardzo dobry wgląd do ich wnętrza. Sytuację nieco poprawia zieleń wysoka między budynkami .



Fot. 3. Zielone wnętrza między usytuowanymi równolegle budynkami 5-kondygnacyjnymi



Fot. 4. Wprowadzenie miejsc postojowych wzdłuż alejki osiedlowej jako element kolizyjny z układem urbanistycznym

### 3.2. Obsługa komunikacyjna i parkingowa.

Obsługę komunikacyjną osiedla zapewniają ulice Olchowa, Elektryczna, Bukowa i Krańcowa. Pierwotnie zaprojektowane zostały zespoły parkingów osiedlowych dostępne z tych ulic na zasadzie sięgaczy. Dojścia do klatek schodowych zrealizowano w formie szerokich chodników (kiedyś asfaltowych). Chodnikami jest możliwy dojazd awaryjny i techniczny do budynku. Chodniki poprowadzono wzdłuż mniej nasłonecznionych elewacji „kuchennych”. Na rozległych trawnikach za budynkami zorganizowane zostały place zabaw dla dzieci. Przewagą mieszkańców osiedla stanowiły młode rodziny z dziećmi. Bezpośrednio przy każdym budynku dostępny był plac zabaw. Niektóre z placów zabaw posiadały nawierzchnię asfaltową (przy wieżowcach). Ze znacznej części budynków możliwe było

bezkolizyjne przejście dzieci z domu do szkoły podstawowej. Dla pozostałych budynków – występowała konieczność przejścia przez drogę o małym natężeniu ruchu.

Przez kilka lat funkcjonowała w pobliżu szkoły tzw. wioska indiańska – plac zabaw składający się z urządzeń zabawowych i domków i wigwamów w konstrukcji drewnianej. Obecnie place zabaw zostały ograniczone. Ich miejsce zajęły samochody. Można zaobserwować zjawisko „spychania” placów zabaw przez samochody.



Fot. 5. Dawny plac zabaw przekształcony na plac parkingowy



Fot. 6. Plac zabaw przesunięty na trawnik, w bezpośrednim sąsiedztwie miejsc postojowych

Zieleń była urządzona w formie trawników i klombów kwiatowych. Zieleń wysoka zlokalizowana była początkowo tylko przy budynku szkoły i przy starej zabudowie. Występowały grupy drzew owocowych – pozostałość po dawnych siedliskach, stopniowo usuwane. Zasadzone w pierwszych latach funkcjonowania osiedla drzewa i krzewy mają obecnie ponad 35 lat i, oprócz walorów ozdobnych, stanowią naturalną przegrodę widokową między budynkami. Realizacja dodatkowych budynków mieszkalnych około roku 2000 wpłynęła na ograniczenie terenów rekreacyjnych (zielonych). Zlikwidowany został teren zielony po wiosce indiańskiej oraz górka saneczkowa. Pielęgnacja zieleni polega głównie na koszeniu trawników. Widoczne są skutki przypadkowych nasadzeń. Istotnym problemem, który doskwiera mieszkańcom jest brak wystarczającego zaplecza parkingowego. Garaże wbudowane w budynki występują jedynie przy realizacjach z roku około 2000. Zaprojektowane pierwotnie miejsca postojowe nie przewidywały nawet współczynnika 1 samochód na 1 mieszkanie. Możemy zaobserwować nieustanny proces zajmowania kolejnych terenów zielonych i dawniej rekreacyjnych przez samochody. Likwidowane są klomby, ograniczane trawniki. Wzdłuż chodników pojawiają się nawierzchnie ażurowe betonowe. W kolejnym etapie następny pas trawnika jest umacniany kratami ażurowymi z tworzywa sztucznego. Nie są zachowane minimalne odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń mieszkalnych.

Przedłużenie ul. Krańcowej do ul. Kunickiego spowodowało wzmożenie ruchu kołowego na tej ulicy i podniesienie poziomu hałasu dziennego i nocnego czego skutki odczuwają szczególnie mieszkańcy z budynków położonych bezpośrednio przy ulicy. Wzdłuż ulicy występują przekroczenia LDWN na granicy 5 dB [9].

Prawa rynku wpłynęły na funkcjonowanie obiektów uzupełniających program osiedla. Pawilon handlowy uległ pewnym przekształceniom ale nadal spełnia swoje funkcje. Dom kultury został przekształcony dla potrzeb szkoły prywatnej. Dobrze funkcjonują przedszkola i przychodnia zdrowia. Niepokój budzi natomiast stan przyszłokolnych terenów sportowych. Ważnym aspektem jest stosunkowo bliskie sąsiedztwo obozu zagłady na Majdanku. Na osi ulicy Olchowej widoczne jest mauzoleum z prochami osób zamordowanych na Majdanku.





Fot. 7. Wprowadzanie miejsc postojowych przed budynku w zbliżeniu do okien mieszkań.



Fot. 8. Mauzoleum na Majdanku widoczne na osi ul. Olchowej.

### 3.3. Dostępność dla niepełnosprawnych

Prawo budowlane nakazuje zapewnić dostęp dla osób niepełnosprawnych do mieszkań położonych na parterze budynku w budynku mieszkalnym wielorodzinnym[7].

W przypadku budynków typu OWT organizacja pochylni do drzwi wejściowych budynku mija się z celem ze względu na występujący na klatce schodowej w budynkach bieg wyrównawczy. Zauważyć należy, że motywowani indywidualną potrzebą mieszkańcy osiedla rozwiązali ten problem budując indywidualne pochylnie dla osób niepełnosprawnych przy elewacji balkonowej.



Fot. 9. Pochylnia dla niepełnosprawnych doprowadzona bezpośrednio do mieszkania.



Fot. 10. Skutki przypadkowych nasadzeń przy budynku przy ul. Bukowej.

## 4. Podsumowanie

Osiedla wielopłytowe, inspirowane Corbusierską ideą „maszyny do mieszkania” w wielu krajach Europy przeznaczane są do wyburzenia. Polskie uwarunkowania ekonomiczne i społeczne wskazują na drogę, którą zastosowali Niemcy dla tego typu zabudowy w Berlinie wschodnim – opracowanie i wdrożenie programu rewitalizacji osiedli. Analizując materiał zgromadzony i przedstawiony w artykule należy zwrócić szczególną uwagę na czynniki stanowiące o wyjątkowości osiedla Maki jako zespołu urbanistycznego. Widoczna jest wyraźna różnica w kształtowaniu układu urbanistycznego osiedla ZORY czy Pogodna, które powstawały na obszarach wolnych od zabudowy, a osiedla Maki. Podstawą tej niezwykłości jest przemieszanie się typów zabudowy 1-2 kondygnacyjnej, powstałej w okresie międzywojennym i tuż po wojnie, kształtowanej wzdłuż ulic, z zabudową

konstruowaną z wielkiej płyty z charakterystyczną dla tej formy prostota układów. Zróżnicowane wysokości zabudowy zbliżają ją do skali człowieka. Organizowane w parterach budynków indywidualnych drobne usługi skutecznie wzbogacają program użytkowy osiedla i generują możliwość kontaktów sąsiedzkich. Istnieje potrzeba opracowania koncepcji rewitalizacji osiedla uwzględniającej zmieniające się potrzeby mieszkańców. Pomysłu na rozwiązanie wymaga problem rosnącej ilości samochodów i braku miejsca na ich parkowanie. Inicjatywy tworzenia kolejnych placów parkingowych w miejsce terenów zielonych, w zbliżeniu do okien, spotykają się z protestami mieszkańców nie zainteresowanych bezpośrednio parkowaniem swojego samochodu. Alternatywą może być budowa garaży ukrytych pod ziemią z dachami rozwiązanymi jako nawierzchnie zielone wykorzystywane do celów rekreacyjnych. Niepokojący jest fakt usunięcia z terenu osiedla publicznej szkoły podstawowej. Istotnym czynnikiem jest proces starzenia się osiedla i potrzeba dostosowania do wieku i potrzeb coraz starszych mieszkańców. Ogromny potencjał dla poniesienia jakości życia w osiedlu stanowią duże przestrzenie zielone między budynkami. Powinny się stać one nie tylko miejscem zabaw dzieci ale także spotkań emerytów. Organizacja przestrzeni półpublicznych w osiedlu w formie zacienionych placów z ławeczkami i stolikami do gry w szachy nie wymaga dużych nakładów finansowych i może być łatwo zrealizowana.

## Literatura

- 1 E. Przesmycka, M. Sosnowska. Stan zachowania przestrzeni publicznych osiedli mieszkaniowych z lat 50. XX w. Na przykładzie Lublina :teka kom. Arch. Urb. Stud. Krajobr. – OL PAN, 2010, 47-55
- 2 Plan Wielkiego Miasta Lublina (1931 r.) - Biuro Regulacji Magistratu Miasta Lublina – Archiwum Miejskie Lublin
- 3 J. Gągała, I. Załuska, J. Dybała. Dokumentacja techniczna budynków osiedla Maki. Archiwum Spółdzielni Mieszkaniowej Kolejarsz w Lublinie
- 4 Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690) (z późniejszymi zmianami).§ 13, 65.
- 5 Dzierżewicz Z., Starosolski W. (2010). Systemy budownictwa wielkopłytowego w Polsce w latach 1970-1985. Przegląd rozwiązań materiałowych, technologicznych i konstrukcyjnych: Wolters Kluwer Polska sp. z oo
- 6 Ostańska A., Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie, Politechnika Lubelska, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej Vol.1, Wydawnictwa Uczelniane, Lublin 2009,
- 7 Ustawa z dn. 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. nr 156 z 2006 r. poz. 1118 z późniejszymi zmianami).
- 8 M. Twarowski. Słońce w architekturze. Wydawnictwo Arkady. Wydanie 4, 1996r.
- 9 [www. geoport.lublin.eu](http://www.geoport.lublin.eu)10 pkt



## **Buildings constructed in the system OWT- 67 in urban layout of residential settlement "Maki" in Lublin**

**Renata Janusz<sup>1</sup>, Krzysztof Janus<sup>2</sup>**

<sup>1</sup> *Independent Laboratory of Architecture, Faculty of Civil Engineering and Architecture, Lublin University of Technology, e-mail: renata-janusz@o2.pl, r.janusz@pollub.pl*

<sup>2</sup> *Lublin Department of Architecture, Urbanism and Spatial Planning, Lublin University of Technology, e-mail: k.janus@pollub.pl*

**Abstract:** “Maki” residential settlement was established in the mid-70s, in the quarter of construction it was limited by Droga Męczenników majdanka, Krańcowa, Lotnicza and Gluska Streets, as the subsequent stage of development of municipal housing stock. A crucial issue concerned the location of a new building in a previous urbanized area – the so called Kosminek. As a result, a mixed system was created, where simple, tall and parallelly situated to each other 5-story multifamily buildings and an 11-storey point tower of an evident modernistic form and the way of their location are accompanied by a simple-family housing placed along the streets. The urban and functional conditions in 5-storey buildings constructed in OWT-67 system were presented. The urban changes of settlement over nearly 40 years (parking service, greenery) were discussed.

The analysis of the needs and possibilities in terms of next steps which can improve the living quality of residents in aspect of restrictions consequent upon ownership, economic and construction determinants was completed. Justified steps refer to the continuation of building termomodernization. The improvement of space quality between building is the highest priority. Not to mention, further exchange of paved surface, the enhancement of greenery quality concerning the needs of diverse age groups of residents in the arrangement of problem indicating the necessity to build underground garages.

**Keywords:** OWT-67, concrete slab, Maki District, Kośminek District, Kolejarsz Housing

